

Депутаты Госдумы предложили ужесточить контроль за финансовыми гарантиями застройщиков перед дольщиками, сделать такие гарантии прозрачными. Ряд поправок на эту тему подготовлен к федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (122-ФЗ). Законопроект рекомендован к принятию во втором чтении на последнем заседании комитета по финансовому рынку Госдумы РФ.

«Принятие таких поправок требует от застройщика раскрывать для регулирующих органов сведения о банке, предоставившем гарантию, или о компании, застраховавшей его ответственность», – сообщил агентству «Интерфакс-АФИ» источник в Госдуме.

По его словам, «во втором и третьем чтении законопроект с поправками, направленными на защиту прав дольщиков, депутаты планировали рассмотреть в пятницу, 19 июня». «Однако рассмотрение законопроекта было отложено на неопределенный срок, возможно, это случится уже в следующую сессию», – уточнил собеседник агентства.

Законопроект содержит положение об увеличении размера ответственности застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в 2,5 раза – с 400 млн рублей до 1 млрд рублей.

«Ответственность застройщика по закону требует формирования финансовых гарантий, которые могут предоставляться в форме банковских гарантий или договора страхования ответственности застройщиков. Такой договор может заключаться как со страховщиками, так и с обществами взаимного страхования (ОВС)», – пояснила главный эксперт «Интерфакс-ЦЭА» Анжела Долгополова.

Страховщику предложено платить после расторжения договора

Депутатские поправки в закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», рекомендованные к принятию во втором чтении, предусматривают «внесение в единый государственный реестр прав также записей о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в

долевом строительстве».

В том числе в реестре будут содержаться «реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования и наименование общества взаимного страхования или страховой организации. Также указывается срок действия договора поручительства или договора страхования; страховая сумма по договору страхования или сумма (размер) предоставляемого поручительства; дата расторжения или прекращения договора страхования и (или) дата прекращения поручительства». Такую информацию госорганам, в том числе Банку России как регулятору, предоставляет, в частности, страховщик или общество взаимного страхования как сторона договора.

«Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования», – говорится в поправках, поддержанных профильным комитетом Госдумы.

«Такая мера направлена на устранение практики, при которой застройщик формально страховал ответственность с тем, чтобы вскоре расторгнуть договор, следовательно, выплат такие отношения со страховой компанией не предполагали», – сказала аналитик ЦЭА.

В случае применения регулятором лицензионных санкций к страховщику ответственности договор страхования ответственности застройщика перед дольщиками должен быть перезаключен в течение 15 дней, говорится в законопроекте.

Страховщики интересуются застройщиками

До сих пор крупные страховщики отказывались заключать договоры страхования ответственности застройщиков перед дольщиками, считая этот сегмент непрозрачным и риски слишком высокими. Более значительную активность проявляли общества взаимного страхования.

Перестрахованием таких рисков не так давно занялась «Страховая компания АИЖК».

Генеральный директор этой компании Андрей Языков, выступая на этой неделе на семинаре по актуальным вопросам регулирования финансового рынка, заявил, что «ситуация меняется»: интерес к страхованию ответственности застройщиков перед дольщиками проявляют ВСК, СК «Открытие», СК «БИН Страхование».

А.Языков считает важным предложение Банка России установить лимиты в принятии рисков на одного застройщика по договору страхования ответственности застройщиков в размере 30% величины собственных средств страховщика. (Такие ограничения включены в проект указания Банка России).

Руководитель департамента страхового рынка Банка России Игорь Жук ранее сообщил, что во втором квартале 2015 года начнутся проверки страховых компаний, страхующих интересы дольщиков. По данным ЦБ, имеют место примеры, когда компания с капиталом в 160 млн рублей страхует риски застройщика на сумму более 150 млрд рублей.

А.Языков считает разумным ограничить нормативными актами аппетит к риску страховщиков с небольшими финансовыми возможностями. Он напомнил, что «объем ответственности «СУ-155», задержавшего исполнение обязательств перед дольщиками, составляет в настоящее время порядка 150 млрд рублей».

Вместе с тем А.Языков считает неправильным полностью отказываться от использования механизма финансовых гарантий. По его словам, этот механизм нужно совершенствовать.

«Сами застройщики начинают понимать, что рост доверия у тех, для кого они строят жилье, при наличии финансовых гарантий положительно сказывается на их бизнесе. Увеличение финансирования строительства объекта за счет дольщиков снижает зависимость и объемы банковского кредитования, – сказал глава СК АИЖК. – Как правило, доля банковских кредитов в финансировании проектов составляет 40–60%. Обслуживать их, особенно в условиях высоких ставок на рынке, непросто. Средний срок таких кредитов – 1,5 года. Активное привлечение средств дольщиков позволяет снизить долю заемных средств в проектах на 5–7%».

Источник: [Финмаркет](#) , 19.06.15